

E. LAVERGNE

MONTREAL

Centre d'activité financière



Une réflexion
Une constatation
Une méthode
Une réfutation
Une proposition

3 -

E. LAVERGNE

MONTRÉAL

Centre d'activité financière

Une réflexion

Une constatation

Une méthode

Une réfutation

Une proposition

BUREAU :
16, RUE ST-JACQUES, MONTREAL.
TEL. MAIN 6693

Une réflexion
Une constatation
Une méthode
Une réfutation
Une proposition

I

L'Européen qui voyage en Amérique est frappé par l'extraordinaire activité qui règne sur le Nouveau Continent. Cette fièvre des affaires est une caractéristique de la vie américaine, elle étonne l'étranger qui passe, elle pique sa curiosité autant qu'elle excite son admiration. Aussi vous l entendez faire mille conjectures pour expliquer ce phénomène.

Chose curieuse: aux yeux des touristes, cette vie débordante trouve inévitablement sa source dans le concours des conditions exceptionnelles que présente un pays neuf. Le sol renferme des gisements d'une richesse inouie qui n'attendent que des mains habiles pour être exploités avec profit; la terre couverte d'épaisses forêts et arrosée de cent rivières ne demande qu'à produire et rémunère abondamment ceux qui l'ouvrent pour y jeter du bon grain; l'immigration nombreuse rapproche les méthodes des vieux pays et crée des ressources et des besoins nouveaux; l'industrie des transports et le machinisme poussés aux derniers degrés de la perfection transforment les conditions économiques de la ville et de la campagne; l'immense avenir qui s'annonce crée enfin avec tout cela une ambiance extraordinairement favorable au génie américain, à la fortune publique et aux énergies individuelles.

Fort bien, mais pourquoi oublie-t-on d'une façon aussi systématique le vrai facteur du succès en Amérique! Pourquoi s'obstine-t-on à louer sans réserve l'heureux concours des circonstances extérieures et à réléguer au dernier plan

les qualités personnelles qui sont en définitive les véritables éléments du progrès !

Une importante revue américaine s'exprimait très clairement à ce sujet ces jours derniers. Ce sont les idées qui dominent le monde des affaires comme tout le reste, c'est dans la réflexion, dans l'initiative, dans la méthode que l'homme d'affaires américain va chercher le principe de tous ses succès financiers. "Trouvez une vraie bonne idée, et les auxiliaires, la clientèle, l'argent et tous les accessoires de l'entreprise courront à sa suite comme la limaille de fer se précipite sur l'aimant qui l'attire". Qu'on ne s'imagine pas cependant que l'idée peut se dispenser de l'intervention de promoteurs actifs et de directeurs avertis; l'homme d'affaires doit forger quotidiennement son propre succès, chercher sans cesse les moyens d'augmenter le revenu de ses capitaux en y mettant la meilleure part de son intelligence ou en confiant ses intérêts à des associés habiles et consciencieux.

Un exemple démontrera avec évidence la prodigieuse plus-value donnée à la matière, grâce à la coopération de la pensée créatrice de l'homme. Le fer brut vaut $20.00 la tonne. Mêlez-y une idée—confectionnez des fers à cheval—et votre tonne de métal vaudra de ce fait $90.00. Appliquez-vous à inventer mieux, faites-en des lames de couteau, et votre tonne de fer vaudra $200.00. Agitez d'autres idées encore, imaginez des transformations plus savantes et un travail plus délicat, fabriquez avec cette matière des ressorts de montre, et de ce dernier pas la valeur de votre tonne de fer sera portée à $1,000.00. De $20.00 le fer brut a atteint le prix de $1,000.00 au contact de la pensée et du travail de l'homme, soit une augmentation fantastique de 5000%.

Nous comprenons donc mieux, il me semble, qu'une bonne proposition d'affaires—destinée à prendre du développement et à assurer aux intéressés un revenu sûr et toujours grandissant—s'élabore dans le silence du cabinet, se soutient d'arguments de raison et affronte la critique sans crainte de défaillir. Désirant soumettre à votre jugement éclairé un projet unique dans sa conception, attrayant et populaire par essence, je n'ai pas l'intention de scruter à

fond le vaste problème de l'avenir industriel et commercial de notre métropole, ni d'expliquer par le menu les avantages de l'entreprise qui s'impose dans l'intérêt des capitalistes montréalais, mais j'ajouterai quelques considérations d'ordre absolument primordial en matière de finances, laissant aux entretiens intimes le soin de poursuivre le développement de la pensée qu'une loyale explication publique aura jetée dans votre esprit.

A la réflexion ci-haut exprimée nous grefferons maintenant une constatation de faits,une méthode d'action, une réfutation des préjugés courants et enfin une proposition concrète sur laquelle nous attirons d'avance votre plus sérieuse attention.

II

Montréal sera toujours le grand centre d'activité non seulement de la province de Québec, mais du Canada tout entier. Le budget municipal dépasse de plusieurs millions le budget de notre gouvernement provincial, cette constatation suffit à démontrer l'importance des intérêts qui sont en jeu dans la métropole du pays.

De toute nécessité Montréal reste le foyer par excellence de la vie économique, le champ clos où se rencontrent tous les hommes d'affaires du pays, le domaine où se concentrent toutes les industries qui ont besoin d'une atmosphère entraînante pour prendre leur complet essor.

Veut-on la preuve des immenses avantages qu'offre notre ville à tous égards? Par sa situation merveilleuse, Montréal commande la navigation océanique et la navigation intérieure. Son port qui hospitalisait en 1882 des transatlantiques d'un tonnage global de 554,692 tonnes, a reçu dans ses eaux l'année dernière 736 navires océaniques d'une capacité de 2,403,924 tonnes. La valeur des marchandises exportées par Montréal s'est accrue en 30 ans de $26,503,001 à $87,679,422, et les importations ont suivi la

même marche ascensionnelle, montant de $50,527,497 à $148,977,605. De ce fait les droits de douanes perçus dans notre port se sont élevés à $24,552,598, soit la plus claire partie du revenu du ministère des douanes.

Les banques, ces immenses institutions de crédit qui ont révolutionné le monde des affaires, ont fait de notre métropole le centre de leurs opérations. Neuf des banques canadiennes y ont leur siège principal et possèdent dans nos murs 176 succursales. De plus, onze autres banques canadiennes ont ouvert chez nous 30 bureaux d'affaires. Et il faut voir l'immense actif dont disposent ces maisons de change, les affaires florissantes qu'elles ont faites depuis 20 ans! Les banques canadiennes avaient un actif de $215,-221,000 au 31 décembre 1890, cet actif s'était porté au 31 décembre 1912 à la somme fabuleuse de $1,440,731,000 et je ne compte pas dans ce calcul les $63,991,000 que sept banques nouvelles ont apportées dans l'intervalle. Il est manifeste que Montréal a absorbé la meilleure part de leur activité puisque les compensations de banques qui étaient de $2,598,576,945 en 1912, sont parvenues à près de $60,000,000 par semaine pour notre seule ville.

Comment s'étonner alors que Montréal soit le plus grand centre commercial du Canada, en même temps que le plus grand centre manufacturier et industriel.

Nous avons vu que sur le demi-million d'importations canadiennes du dernier exercice financier, plus de 25% ont été déchargées sur les limites de nos 17 milles de quais et que 33% du total des droits de douanes de l'année sont fournis par notre ville.

Notons qu'il n'y est pas question du commerce intérieur pourtant considérable puisque Montréal est devenue par nécessité le grand comptoir de distribution pour tout le Dominion. Les récoltes du pays n'ont pas de route plus commode, maintenant que le Canadien-Pacifique, le Grand-Tronc et le Canadien-Nord font converger sur nous leurs immenses réseaux pour mettre en contact les pays d'outre-mer avec les provinces du Canada central et de l'Ouest. En une seule année Montréal a expédié 30,971,057 boisseaux de blé et une riche moisson d'avoine et d'orge.

Que faut-il penser de la production industrielle de notre ville? Elle a été évaluée en 1912 à $166,698,766, soit 55% de la production industrielle de la province; Montréal emploie 67,255 personnes dans 1593 manufactures différentes, et paie annuellement en salaire $34,038,467. Le capital engagé se chiffre à $135,044,782. C'est-à-dire que la métropole paie 59% des salaires de la province entière et a concentré dans ses industries 46% du capital placé dans la province. Est-il étonnant alors que Montréal inonde le pays non seulement de ses importations mais aussi de ses produits? Il est sorti de ses fonderies des matériaux en acier d'une pesanteur de 80,000 tonnes, l'industrie des ponts et de la construction en acier s'est développée au point d'assurer de ce seul chef à ses financiers un revenu de $4,500,000. Dans un autre ordre d'idées 45,000 balles de marchandises ont été utilisées par nos 5 fabriques de coton et la valeur de la production annuelle s'est élevée à $7,000,000. De plus, Montréal contrôle pratiquement l'industrie de la chaussure au Canada, elle compte 45 fabriques et jette sur le marché 26,000 paires de chaussures par jour. 25,000 personnes travaillent aujourd'hui dans l'industrie de la confection; la Consolidated Rubber Co., qui a la haute main sur l'industrie du caoutchouc, a rapporté à ses actionnaires un bénéfice net de $415,310.52; la Canada Car Foundry Co., a fabriqué à elle seule des articles de chemin de fer pour $16,360,000, et dans ce chiffre n'entre pour aucune part la prodigieuse activité des usines du Grand-Tronc et du Canadien-Pacifique.

En voilà suffisamment, je crois, pour se rendre compte de l'extraordinaire prospérité de Montréal et de l'avantage exceptionnel qu'elle offre pour tous les hommes d'affaires capables de réflexion, d'initiative, de persévérance et de confiance réciproque. Tous les grands capitalistes recherchent avec raison comme un centre infiniment propice à leurs entreprises une ville dont l'évaluation municipale est de $700,000,000, une ville qui a donné dans une seule année des permis de construction pour une valeur de $14,579,952 sans compter les construction exemptes de permis dont la valeur additionnelle atteint $3,425,000.00, une ville enfin qui couvre une superficie de 40 milles carrés, qui compte 470 milles de

rues et qui étendra bientôt ses limites aux limites mêmes de l'île de Montréal. Malheureusement les grands capitalistes semblent avoir compris cet avantage à l'exclusion des petits, et seuls naturellement ils en ont retiré les bénéfices immenses qui découlaient de leurs entreprises; le fait est notoire, on ne compte plus les millionnaires à Montréal. Pourquoi les petits capitalistes et même les simples bourgeois, les commis et les ouvriers ne prendraient-il pas leur part de cette vie de la finance et ne grossiraient-ils pas leur actif à leur tour? Jusqu'ici on a prétendu avec raison qu'il n'existait pas d'institution capable de les protéger et de promouvoir leurs intérêts. Cette objection ne vaut plus, l'institution désirée vient d'être fondée. Nous exposerons bientôt son but, ses moyens, et ses avantages.

III

On déplore fréquemment la dépopulation des campagnes au profit des grands centres commerciaux et industriels. Il est incontestable que la terre en souffre, mais il convient d'avouer que le phénomène s'explique par l'extraordinaire activité qui se manifeste dans les villes et par les multiples moyens qu'on y trouve de parvenir à la fortune. La concurrence est forte mais la victoire s'offre à ceux qui savent penser et s'unir pour promouvoir leurs intérêts. Nous avons vu dans notre deuxième lettre l'essor gigantesque de la métropole canadienne et les intérêts énormes qui s'y concentrent. Est-ce à dire qu'il ne reste rien à faire? Au contraire tout est possible à la condition qu'on y mette de la clairvoyance et de la méthode. Est-ce à dire que seuls ceux qui possèdent beaucoup peuvent réussir? Pas du tout, mais à la condition que l'on ne s'épuise pas dans des élans individuels et que l'on concentre les efforts pour créer une puissance. Ce sont des vérités que l'on paraît ignorer totalement.

Combien de fois un ouvrier, un commis, un commerçant, un bourgeois, néglige d'associer ses efforts aux efforts de ceux qui les sollicitent et perd ainsi l'occasion de participer avec succès à l'évolution quelquefois si rapide de la richesse individuelle. On gaspille un "dix piastres", oubliant que cette somme suffit à acquérir une valeur dans quelque vaste entreprise qui donne dividende et qui procure mille heureuses occasions d'affaires. On oublit d'épargner $100.00 ou $200.00 prétextant que ce capital est insuffisant pour s'assurer un revenu rémunérateur, quand bien souvent cette petite somme a été pour d'autres le point de départ d'une aisance inconnue et même parfois d'une situation financière insoupçonnée.

Ces heureux bénéficiaires avaient eu le bon esprit de s'intéresser à des institutions sérieuses et honnêtes; ces institutions ont réalisé de substantiels profits et distribué leurs surplus entre les mains de ceux qui, réflexion faite et renseignements pris, avaient eu confiance en elles et leur avaient versé une partie de leur épargnes improductives.

Au cours de ses conversations chacun n'a-t-il pas entendu déplorer qu'il n'existât pas d'institution honnête se donnant pour but de grouper les capitaux trop petits pour fructifier par eux seuls, de ne pas engager la responsabilité individuelle des souscriptions pour plus que le montant souscrit par chacun, et de rapporter au trésor commun des petits capitalistes les bénéfices que les vastes entreprises drainent dans les goussets de quelques privilégiés seulement ?

Or cette institution existe, elle vient d'obtenir une charte civile qui lui donne les pouvoirs les plus variés, elle peut acheter, vendre, construire, hypothéquer, administrer pour le compte d'autrui, etc. Son capital est de $100,000.00, ses parts sociales sont de dix ($10.00) piastres seulement. Chacun peut donc s'y intéresser suivant ses moyens et y intéresser ses amis.

Que tous ceux qui ont à coeur de faire construire, de devenir propriétaire, d'acheter, de vendre, et de voir tomber les profits dans leur propre poche et non dans celle de

leur voisin, que tous ceux qui veulent prendre enfin leur part dans une entreprise saine où il n'y a pas de coulage, où il n'y a pas de bonus de faveur, où il n'y a pas de dépenses ruineuses, que tous lisent avec attention la proposition qui leur sera faite dans les pages qui suivent, la pèsent à son mérite, et me communiquent loyalement leur avis.

IV

M. Henry Laureys dans son intéressant travail sur "Les industries manufacturières au Canada" constate une évolution très sensible de l'industrie canadienne vers la concentration dans les grandes entreprises. "En effet les 14,650 manufactures en activité en 1900 employaient un capital global de $446,916,487, ce qui représente une moyenne d'environ $30,500 pas industrie; or en 1910 les 19,218 établissements représentaient un capital de $1,247,583,506 ou $65,000 en moyenne par usine, ce qui fait une augmentation de plus du double du capital moyen engagé dans chaque entreprise".

D'autre part, la population suit un mouvement analogue et tend de plus en plus à se concentrer dans les grandes villes. Ce phénomène s'est constaté en France où les villes de plus de 30,000 habitants ont absorbé 475,442 sur une augmentation totale de 549,264 accusée par le dernier recensement. En Angleterre l'évolution s'est accentuée d'une manière stupéfiante: de 1881 à 1901 la population rurale vivant de l'exploitation du sol est passée de 800,000 à 560,000, la différence ayant été engloutie dans les centres industriels.

Le Canada n'échappe pas à cette loi constante dans les conditions économiques contemporaines. En 1901, le chiffre de la population rurale était de 3,349,516 et celui de la population urbaine de 2,021,799. Le recensement de 1911 nous apprend que ces chiffres sont devenus respectivement 3,924,394 et 3,280,444. Cela veut dire que durant cette pé-

riode décennale l'augmentation a été de 574,878 pour la population rurale soit 17.16 pour cent, et de 1,258,645 pour la population urbaine, soit 62.25 pour cent. En d'autres termes, en 1901 pour 100 habitants vivant dans les campagnes il y avait 61 habitants vivant dans les villes, tandis qu'actuellement pour 100 habitants vivant dans les campagnes il y a 84 habitants vivant dans les villes.

Il reste donc parfaitement établi qu'indépendamment de l'affluence ou de la rareté de l'argent, indépendamment de la prospérité facile ou de l'activité plus laborieuse du commerce de l'immeuble et de l'industrie du bâtiment, indépendamment de la mode, du nombre des agences immobilières, de la valeur ridicule donnée à la propriété, indépendamment même de l'opinion publique et du cri de détresse des courtiers en déroute, le commerce et l'industrie continueront de déclamer des valeurs intellectuelles et des bras vigoureux pour pousser sans cesse de l'avant les gigantesques entreprises auxquelles des hommes d'énergie et de probité ont attaché leur nom; Montréal continuera d'attirer dans son sein des milliers d'immigrants et d'absorber dans ses industries grandissantes une immense part de notre population rurale; cet énorme surcroît de citoyens élargira forcément les cadres de notre cité et transformera indéfiniment la valeur des biens fonciers puisque chaque nouveau venu réclamera de toute nécessité une boutique pour exercer son métier et un logis pour héberger sa famille.

Que des courtiers d'aventure fascinés par quelques phénomènes de spéculation disparaissent maintenant de la scène impuissants à lutter contre des adversaires mieux armés qu'eux; rien n'est plus naturel, rien n'était mieux prévu. Le commerce d'immeubles et l'industrie du bâtiment ne s'improvisent pas en un jour; les incompétents et les maladroits qui n'y trouvent plus leur compte ont mauvaise grâce à se faire prophètes de malheur. Le champ reste libre à ceux qui, servis par l'expérience et par l'esprit de discernement, ont acquis la précieuse habitude d'asseoir leurs entreprises financières sur une base scientifique.

Devant l'affluence des intérêts dans les grandes industries et l'affluence de la population dans les grands centres,

il faut tenir pour certain que les transactions immobilières restent au premier plan de l'activité commerciale de même que la construction reste nécessaire au premier chef.

Les statistiques nous le démontrent à l'évidence. En 1908 les bâtisses pour lesquelles on a obtenu des permis de construction avaient une valeur de $5,062,326; en 1912 cette valeur était de $19,406,893; a-t-elle diminué en 1913? Comparons les premiers onze mois de 1912 et la période correspondante en 1913: les premiers donnent $18,957,260 et la deuxième $25,723,867 soit une augmentation de $6,766,607. Et que dire des transactions immobilières: il y en a eu 8344 d'une valeur globale de $82,375,556 durant le premier semestre de 1912, et 8916 pendant la première moitié de la présente année avec une somme accrue de $83,556,263 comme valeur.

Laissons les esprits moroses à leurs conjectures, les chiffres gardent leur éloquence.

Que ces considérations suffisent à prouver l'urgence de l'institution financière dont je vous parlerai maintenant comme conclusion de cette étude.

V

C'est avec confiance que je viens vous exposer en toute simplicité le but, les moyens d'action, les espérances et l'exceptionnelle valeur de l'**Alliance Immobilière Incorporée.**

Née du désir de rapprocher les bonnes volontés pour promouvoir sans intermédiaire les intérêts pécuniaires de ses associés, l'**Alliance Immobilière Incorporée** est dans l'esprit de ses initiateurs et restera pour l'avantage de ses membres une espèce de coopérative, procurant à chacun les moyens de faire fructifier des capitaux trop petits pour s'assurer par eux-mêmes de forts dividendes.

L'Alliance Immobilière Incorporée met ses actions sur le marché au prix populaire de dix ($10.00) piastres payables

deux ($2.00) piastres par mois. Son capital est de $100,000; s'en tiendra-t-elle à ce chiffre indéfiniment? Pas du tout, elle veut pour le moment rester à la portée des grandes et des petites bourses; les opérations commencées elle élèvera graduellement son capital à $200,000, à $500,000, ou même à $1,000,000 (un million) permettant ainsi à ceux qui ont eu confiance en elle dès le début, d'augmenter par préférence le montant de leur mise et de profiter les tout premiers du développement de la compagnie.

L'Alliance Immobilière Incorporée veut faire le commerce d'immeubles dans le centre de Montréal. Chacun sait que la spéculation sur les propriétés situées en dehors des limites de la ville offre des dangers en ce sens qu'elles subissent facilement l'influence du temps et ne répondent pas toujours à un besoin immédiat. Les transactions sur propriétés de ville ont l'avantage au contraire de correspondre aux exigences nouvelles de chaque jour et de se négocier sur une base beaucoup plus stable et beaucoup plus scientifique.

Comme l'achat et la vente d'immeubles rapportent au détenteur des bénéfices plus considérables s'il prend le soin de leur faire subir des réparations et des améliorations opportunes, la compagnie a eu la clairvoyance d'obtenir dans sa charte les pouvoirs les plus étendus à cette fin. **L'Alliance Immobilière Incorporée** sera donc à la fois une société de construction. De ce fait son champ d'action devient illimité: devant posséder un atelier, des entrepôts et toute une équipe d'ouvriers pour l'entretien de ses immeubles, elle entend se livrer à la construction intensive afin de mettre immédiatement en valeur chaque pouce de terrain susceptible de procurer des revenus. Faisant un pas de plus l'**Alliance Immobilière Incorporée** ne s'occupera pas seulement de ses propres biens, mais fera de la construction pour le compte de ses clients, acceptera l'administration des propriétés d'autrui et organisera sur la plus vaste échelle un service général de courtage.

Montréal ne compte que 29,123 propriétaires sur une population d'au-delà de 600,000 âmes. Devant cette étrange répartition de la richesse, devant le nombre grandissant des

industries locales, devant l'appoint énorme que la métropole reçoit chaque année de l'étranger et de la campagne environnante, notre compagnie n'est-elle pas assurée du plus brillant avenir! Nous avons l'espoir que les 108,291 locataires de Montréal comprendront l'intérêt primordial qu'ils trouvent dans l'**Alliance Immobilière Incorporée,** et qu'entrevoyant les perspectives extraordinairement alléchantes qu'elle découvre, aucun d'eux ne voudra de propos délibéré se refuser de partager avec quelques centaines d'associés les profits substantiels qu'une entreprise comme la nôtre ne peut manquer d'encaisser.

Nous affirmons en effet sans craindre la contradiction que la valeur de l'**Alliance Immobilière Incorporée** dépasse incontestablement la valeur des institutions financières ordinaires pour la raison très simple et très évidente qu'elle supprime tous les intermédiaires et qu'elle remet à ses associés l'entière jouissance des profits réalisés.

Si, de plus, l'honorabilité des promoteurs est à elle seule un gage de succès pour une entreprise financière, l'**Alliance Immobilière Incorporée** s'impose dès ce moment avec toutes les promesses du plus éclatant triomphe. Il serait oiseux de m'attarder à faire l'éloge du bureau de direction: son président M. le docteur A. Brisset des Nos, président de l'Union Nationale Française, et son secrétaire-trésorier, M. Paul Brisset des Nos, dont la haute compétence en immeubles ne peut être contestée, sont favorablement connus de la ville entière, ils commandent l'estime et la confiance de tous les gens de bien.

Aussi j'exprime l'espoir que mes compatriotes saisiront l'heureuse occasion qui se présente pour s'unir sur le terrain économique et participer dès le début à une entreprise dont les perspectives sont tellement vastes qu'on ne sait vraiment à quel chiffre fabuleux il convient d'en porter la valeur possible. Chose certaine! consciente du puissant levier qu'elle a entre les mains la direction de l'**Alliance Immobilière Incorporée** s'obstine à la tâche et ne désarmera pas avant d'avoir soulevé parmi l'élément canadien-français de notre métropole la plus gigantesque masse d'intérêts que l'on puisse concevoir. D'ores et déjà l'**Alliance Immo-**

bilière **Incorporée** est synonyme de probité, d'initiative sérieuse, d'activité débordante, de progrès incessant, de prospérité financière, de succès prompt et définitif.

Une souscription immédiate vous attachera dès ce moment à la fortune de cette immense entreprise. Que cette souscription soit de $100.00, de $200.00, de $500.00, suivant votre bon jugement. Si vous ne pouvez pas profiter plus complètement de l'aubaine, inscrivez votre nom pour $50.00 ou même pour $10.00 afin de vous réserver le privilège d'augmenter votre mise le jour où, vous serez en état de répondre au désir que vous ne pouvez pas réaliser en ce moment.



IMPRIMERIE DU "DEVOIR"
71A, RUE SAINT-JACQUES